
CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
Núm. 1 - 1982
BOLETIN DE
INFORMACION

AÑO 10 - Núm. 1
1982

BOLETIN DE INFORMACION

Editor:

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

SECRETARIA GENERAL

Príncipe de Vergara, 72, 1.°

Madrid-6. ESPAÑA

I.S.B.N.: 84-500-8401-6

Depósito legal: M. 3.532-1983

SAN JOSE, S. A. - Leganitos, 24 - Madrid-13



CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Secretario General:

Eugenio Fernández Cabaleiro

Doctor en Derecho y Registrador
de la Propiedad de Madrid
(España)

INDICE

INDICE

Págs.

PRESENTACION

La Asamblea extraordinaria del CINDER, que tuvo lugar en la ciudad de Roma con ocasión del último Congreso Internacional de Derecho Registral, ha marcado claramente a esta Secretaría General —órgano ejecutivo de aquélla— el camino a seguir, a base de deslindar la actuación ya realizada al señalar que «Buenos Aires, Madrid, San Juan de Puerto Rico, México y Roma jalonan una década en la que el CINDER fue desenvolviendo una actividad plena de realizaciones encaminadas primordialmente al estudio, difusión y perfeccionamiento del Derecho registral, del que es órgano y genuina expresión»; y la que se espera y pretende de esta Secretaría General en un próximo futuro, cuando precisa que «la etapa transcurrida marca la culminación de un período y la apertura de otro que, siguiendo el impulso y la dirección inicial, debe expandirse en nuevos horizontes, fructificar en nuevas ideas y, en definitiva, enriquecer los contenidos y la acción con que los fundadores lo dotaron hace una década».

Y, efectivamente, estimo que debe seguirse ese impulso y esa dirección que se concretan en las Declaraciones aprobadas en los cinco Congresos internacionales ya celebrados, y que a su vez están caracterizadas por una nota peculiar y netamente distintiva. En todas ellas se ha procurado condensar con los adecuados matices jurídicos las líneas esenciales de los diversos temas que configuraron el programa científico a desarrollar en cada Congreso, y ello con el exclusivo fin de que los postulados que contienen puedan tener viabilidad e integración dentro de todos los sistemas de Registro.

A dicho resultado integrador se ha llegado por la conjunción de un doble aspecto: las valiosas aportaciones de los congresistas, caracterizadas por la brillantez, calidad científica, altura de conocimientos y rigor universitario, que han hecho posible el tratamiento de tan difícil y delicada tarea; y, además, porque la finalidad fundamental perseguida en la adopción de las conclusiones de cada

Congreso ha sido la de recopilar, en la medida de lo posible, las soluciones óptimas que la experiencia registral, teórica y práctica, ha ido decantando en los distintos sistemas, y así configurar con ellas el conjunto ideal de normas hacia el que, por sus indudables ventajas, deban orientarse o puedan ajustarse, si se estimare conveniente, las reformas que se produzcan dentro de los respectivos derechos internos.

En consecuencia, como no se ha pretendido en ningún momento hacer prevalecer las soluciones de determinados ordenamientos particulares, se ha partido siempre, y así creemos debe continuar haciéndose, de los principios contenidos en las Declaraciones ya aprobadas, que son precisamente las que deben señalarnos las orientaciones y límites dentro de los que habremos de movernos en ulteriores reuniones.

No debe olvidarse que las soluciones aceptadas en cada país dependen directamente de su grado de organización y desarrollo, pero no es menos cierto que los particularismos van cediendo en una época como la que vivimos, donde la facilidad de las comunicaciones, la intensificación en el intercambio de poblaciones y la coincidencia en las exigencias y necesidades acentúan el carácter común de los problemas de tipo jurídico cuyo enfoque, bajo el aspecto indicado, se trata de continuar en sucesivos Congresos.

Se hace también preciso, para la obtención de tal resultado, contrastar las analogías y diferencias existentes entre los sistemas herederos del Derecho romano y los derivados del Derecho germánico, sin olvidar la decisiva influencia que en el momento actual y en el aspecto jurídico-económico ejerce el Derecho anglosajón. En suma, que no se puede ni debe descartar a ningún sistema jurídico registral, si es que de verdad se quiere atender y dar adecuada respuesta a la finalidad que se pretendió con la creación del CINDER, que sin duda alguna fue la de contrastar los distintos enfoques y soluciones dados a los mismos problemas, para contribuir de este modo a un proceso de enriquecimiento jurídico de los participantes en los Congresos y lograr el desarrollo comparativo registral que permita la formulación universal de sus principios. Ello prescindiendo de que el criterio contrario significaría desconocer la recíproca interpenetración existente en la actualidad entre los sistemas que con distinta terminología y método tratan de solucionar idénticos problemas.

Se inicia, pues, una segunda época en la actividad del

CINDER que, siguiendo las indicaciones de la Asamblea General, podría caracterizarse por los siguientes objetivos:

1. *Fomento y desarrollo de las instituciones ya existentes e integradas en él.*
2. *Creación de centros o institutos de Derecho registral en el mayor número posible de países y su incorporación al mismo. Ello con entera independencia del sistema adoptado por cada uno sobre garantía jurídica de bienes y mercado de capitales.*
3. *Intercambio de ideas y experiencias a través de Congresos internacionales y de Jornadas de estudio y reflexión sobre los problemas que la sociedad plantea y cuya solución jurídica pueda contribuir a la paz, desarrollo y prosperidad de los pueblos.*
4. *Reconocimiento e integración del CINDER en organizaciones a nivel supranacional, tanto a base de asentarlo definitivamente en el área latinoamericana, donde gracias a la iniciativa argentina ha obtenido su máxima difusión, como en el área europea, para que su propagación en ambas sirva de base para acceder a otras organizaciones de carácter internacional que faciliten su total proyección, y en las que puede y debe asumir el importante papel de asesorar en las materias propias del Derecho Registral.*
5. *Estrechamiento de lazos con la Unión Internacional del Notariado Latino y con las Asociaciones o Corporaciones notariales existentes en otras zonas geográficas.*
6. *Fomentar el interés de los Congresos mediante la diversificación de temas a desarrollar en los mismos. Distinguiendo preferentemente los de específico carácter registral; los de interés para el profesorado universitario; los de atención a las necesidades que la sociedad demanda y que carecen de adecuada respuesta jurídica, y los de estricta técnica jurídico-registral.*
7. *Publicación, como hasta ahora, de la «Revista de Derecho Registral» y de Boletines de información.*

Es una nueva etapa cuajada de ambiciones que se cimentan sobre la sólida realidad conseguida en los diez años de existencia del Centro y que ahora se pretenden difundir con la presente publicación.

Para la consecución y viabilidad de las finalidades antes

expresadas entendemos que es necesario iniciar o continuar contactos con los profesionales interesados directamente en la seguridad jurídica de los mercados de bienes y de capitales y con las Administraciones jurídicas de quienes dependan, y llevar a todos ellos a la convicción de que en una época como la actual, caracterizada por el intercambio de ideas, técnicas y experiencias, el único camino adecuado dentro del ámbito jurídico registral expresado es la conveniencia de crear institutos o asociaciones que, integrados en el CINDER, puedan participar en el estudio de sistemas y métodos y contraste de conocimientos y experiencias, que se traduzcan en la búsqueda y hallazgo de las orientaciones justas y convenientes para establecer un buen sistema de Registro.

EL SECRETARIO GENERAL

Madrid, diciembre 1982.

ACTA FUNDACIONAL DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER)

Aprobada en Buenos Aires el 2 de diciembre de 1972 y modificada en Roma el 8 de noviembre de 1982

I. En la ciudad de Buenos Aires, a 2 de diciembre de 1972, se crea el CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, integrado sobre la base del CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE ESPAÑA, INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL DE PUERTO RICO, INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL, DE LA UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA como entidades fundadoras.

El Centro es una organización independiente de estructura abierta y de carácter internacional, al que podrán incorporarse las instituciones académicas o profesionales que de alguna manera se relacionen con la especialidad.

II. Su administración estará a cargo de una Secretaría General.

III. El Centro Internacional de Derecho Registral tendrá como fines:

a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.
b) Promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionados con la registración.
c) Difundir estos estudios y toda otra inves-

tigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.

d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.
e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.
f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho registral en todos los países.
g) Convocar Congresos internacionales cada dos años o según las circunstancias determinen otra periodicidad.

IV. Con arreglo a las propuestas de los países miembros, la Secretaría General de este Centro redactará un proyecto de reglamento para su propio funcionamiento, que deberá difundir entre aquéllos para su revisión y aprobación por el Congreso inmediato siguiente.

Al país que se designe como sede del Centro le corresponderá proponer la persona que desempeñe el cargo de Secretario General.

En dicho reglamento, y en base a las áreas territoriales de actuación, se crearán delegaciones para el mejor cumplimiento de los fines del Centro.

El reglamento determinará su régimen económico y financiero.

REGLAMENTO DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER)

Aprobado en Asambleas extraordinarias celebradas en Madrid el 5 de octubre de 1974; San Paulo, el 25 de julio de 1975; y Buenos Aires, el 4 de diciembre de 1981

Artículo 1.° El Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) es una organización independiente, de estructura abierta y de carácter internacional, constituida por Acta del 2 de diciembre de 1972 y regida por las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 2.° Los fines y objetivos del CINDER son los siguientes:

a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros, a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.
b) Promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionados con la registración.
c) Difundir estos estudios y toda otra investigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.
d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.
e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.
f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho registral en todos los países y su incorporación al CINDER.

g) Convocar Congresos internacionales.
h) Asociarse con los organismos internacionales pertinentes.

Artículo 3.° El CINDER está integrado por las siguientes categorías de miembros:

a) Fundadores de número: Son el Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.
b) Fundadores: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter hasta noventa días después de aprobado el presente Reglamento. Sólo se podrá incorporar un miembro fundador por país, no admitiéndose en tal carácter a Institutos que correspondan a países que cuenten con miembros fundadores de número.
c) Titulares: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter después de los noventa días de aprobado el presente Reglamento. Tendrán ese mismo carácter los que se incorporen antes de esa fecha, correspondiendo a países en que ya se haya admitido un miembro fundador o exista un miembro fundador de número.
d) Correspondientes: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales, o personas físicas, vinculadas al estudio o actividad registral que, para colaborar con el CINDER deseen mantener relación permanente con el mismo. Sólo serán admitidas con este carácter las personas físicas que reúnan los siguientes requisitos:

a') Ser licenciado o poseer título universitario superior en Derecho, o estar a cargo con carácter principal y responsable de un Registro Jurídico de Bienes, o desempeñar actividad docente en materia registral.

b') Haber participado al menos en un Congreso Internacional patrocinado por el CINDER.

e) Honorarios: Son las instituciones y personas que merezcan especial reconocimiento por su carácter, antecedentes o contribución a la investigación y desarrollo del Derecho registral y sean designadas en este carácter.

La admisión de miembros en cualquiera de las categorías expresadas deberá ser aprobada por la Asamblea General, a la vista de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso.

Artículo 4.° Los órganos del CINDER son:

a) La Asamblea General; y
b) La Secretaría General.

Artículo 5.° 1. La Asamblea General, constituida exclusivamente por los miembros fundadores de número, fundadores y titulares, debidamente representados, es el órgano supremo del CINDER y ostenta todas las facultades correspondientes a su régimen y gobierno.

2. La Asamblea General será convocada por la Secretaría General o, en su defecto, por el Presidente, a petición de cualquiera de los miembros a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 3.° Se reunirá necesariamente en sesión ordinaria en el lugar y fecha de celebración de cada Congreso Internacional. Lo hará en sesión extraordinaria en el lugar y fecha que acuerden los expresados miembros, los cuales a este efecto podrán manifestar su voluntad por correspon-

dencia postal o telegráfica o por cualquier otro medio que garantice su autenticidad.

3. La Asamblea General, tanto en sesión ordinaria como extraordinaria, se entenderá constituida cuando estén presentes o representados la mayoría de los miembros con derecho a integrarla, salvo para la reforma del Acta Fundacional o de este Reglamento, en cuyo caso deberán estar integradas por dos tercios de sus miembros.

4. En la Asamblea General solamente se admitirá un voto por país. En caso de concurrir miembros titulares y fundadores de la misma nacionalidad, el voto corresponderá a estos últimos, y si la pluralidad es de miembros titulares, el voto corresponderá al más antiguo en el CINDER.

5. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría de votos presentes, excepto para la reforma del Acta Fundacional o de este Reglamento, para lo cual se requiere dos tercios de votos de los miembros presentes.

6. En las Asambleas previas a la celebración de cada Congreso podrá establecerse una cuota especial por congresista con la finalidad de completar el presupuesto de ingresos.

Artículo 6.° 1. La presidencia de la Asamblea General corresponde a un presidente designado por rotación, según orden alfabético español, de los países a que pertenezcan las entidades miembros del CINDER. En primer término se agotará el orden establecido por los organismos miembros a la fecha de aprobarse el presente Reglamento. En lo sucesivo también se rotará el cargo entre los miembros que se incorporen al CINDER y cuenten en él con una antigüedad superior a diez años.

2. El cargo de Presidente será de carácter honorífico y gratuito, y su mandato durará el período de tiempo que medie entre la celebración de dos sucesivas Asambleas ordinarias.

Artículo 7.° La Secretaría General ejecutará las decisiones de la Asamblea General, adoptadas ya sea en reuniones ordinarias como extraordinarias.

Artículo 8.° Corresponde a la Secretaría General:

1. Proponer a la Asamblea la modificación total o parcial del presente Reglamento, la incorporación de miembros titulares, correspondientes y honorarios; asimismo, los módulos objetivos para la determinación de sus contribuciones ordinarias y extraordinarias.
2. Convocar y reunir a la Asamblea en los períodos de tiempo coincidentes con la celebración de Congresos Internacionales y promover acuerdos en la forma prevista por el artículo 5.°, párrafo 2.
3. Administrar el patrimonio del CINDER y resolver sus asuntos con arreglo a las directrices generales recibidas de la Asamblea y adoptar las medidas necesarias para el adecuado cumplimientos de los fines y objetivos previstos en el artículo 2.° Esta facultad comprende la de adquirir y disponer de sus bienes conforme a lo acordado por la Asamblea General.
4. Convocar Congresos Internacionales y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
5. Presentar a cada una de las sesiones ordinarias de la Asamblea una Memoria comprensiva de las actividades en el período inmediato anterior y un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos del CINDER para el siguiente.
6. Rendir cuenta de su gestión en cada una de las Asambleas ordinarias.
7. Llevar en forma de actas y expedir certificaciones de las conclusiones adoptadas en forma oficial por los Congresos internacionales.

Artículo 9.° 1. El mandato del Secretario General será de cuatro años, pudiendo ser reelegido. Conserva el cargo hasta que se designe su sucesor.

2. El Secretario General ejercita la representación del CINDER en todos los actos de gestión

del mismo. Además de Secretario de la Asamblea, lo es también de los Congresos Internacionales.

3. El Secretario General tendrá voz, pero no voto, en las Asambleas.

Artículo 10. 1. Para el mejor cumplimiento de los fines del CINDER, y como órganos colaboradores de la Secretaría General, se crean delegaciones de aquél en Europa, América del Sur y América Central y del Norte, a cargo de un Delegado para cada área territorial de actuación. La Asamblea General podrá disponer la creación de nuevas delegaciones territoriales.

2. Los Delegados, que serán designados por la Asamblea General a propuesta del Secretario General, tendrán un mandato de duración análoga a la de éste y podrán ser reelegidos.

3. El cargo de Delegado es honorífico y gratuito.

Artículo 11. La organización de los Congresos Internacionales se regirá por el Reglamento que dicte la Asamblea General.

REGLAMENTO DE CONGRESOS INTERNACIONALES DE DERECHO REGISTRAL

Aprobado en Asambleas extraordinarias celebradas en Sao Paulo el 25 de julio de 1975, y Buenos Aires el 4 de diciembre de 1981

CONVOCATORIA

1.° Los Congresos Internacionales de Derecho Registral serán convocados por el CINDER con un intervalo mínimo de dos años entre cada uno de ellos, determinándose la periodicidad y fecha de los mismos de acuerdo a la conveniencia que las circunstancias indiquen.

ENTIDAD ORGANIZADORA

2.° La Asamblea General del CINDER, en las reuniones ordinarias que tendrán lugar en cada Congreso Internacional, designará la entidad organizadora, el país sede y el año en que se celebrará el subsiguiente Congreso. Tal decisión será difundida en la sesión plenaria final del Congreso.

3.° La designación de la entidad organizadora de cada Congreso recaerá en un miembro del CINDER. Sólo en caso de no postularse institución alguna que sea miembro del CINDER, podrá discernirse la organización en una entidad que no posea ese carácter.

Si se postularen varios miembros del CINDER se preferirá a quienes no hayan sido designados anteriormente.

Se tratará de alternar la realización de los Congresos en los distintos continentes.

TEMARIO

4.° El temario de cada Congreso se determinará por la Asamblea General con una antelación mínima de un año a la fecha de su realización. Para establecerlo, el Secretario General del CINDER consultará a las entidades miembros, y especialmente a la entidad organizadora, elevando posteriormente un informe con las propuestas recibidas y su opinión al respecto.

Quedará reservado a la entidad organizadora la elección de un tema.

PARTICIPANTES

5.° Participan en los Congresos Internacionales los miembros del CINDER en todas sus categorías; los invitados por la Secretaría General y la entidad organizadora, y todas aquellas personas o instituciones que cumplimenten los requisitos de inscripción. Cuando se trate de personas físicas serán condiciones para su admisión:

a) Poseer título universitario o desempeñar funciones jurídicas o técnicas relacionadas con la materia registral.
b) Satisfacer la cuota de asistencia.

AUTORIDADES

6.° 1. Corresponderá a la entidad organizadora proponer las personas para cubrir los cargos.

2. La comisión directiva de cada Congreso se integrará, además, con un representante o portavoz de cada país asistente a los efectos de aprobar la designación de autoridades y considerar todo otro punto de ordenamiento no previsto.

3. Sin perjuicio de lo expuesto, la institución

organizadora podrá designar autoridades o comisiones de honor.

DELIBERACIONES: CARACTER

7.° De acuerdo al carácter del temario, las deliberaciones podrán efectuarse por comisiones, cuyo desarrollo será sólo expositivo o deliberativo. En tal supuesto, deberán establecerse sesiones plenarias donde se expondrán para su aprobación final los proyectos de declaraciones o recomendaciones elaborados en comisión.

VOZ Y VOTO

8.° 1. Dado el carácter doctrinario de las deliberaciones, las ponencias presentadas, en caso de contraposición, sólo serán sometidas a votación al efecto de determinar el mayor o menor número de delegados que las apoyen, sin que ello implique asignarles un más elevado valor jurídico o técnico.

2. Todos los participantes tienen voz, correspondiendo prioridad para hacer uso de la misma a quien no lo hubiera hecho anteriormente.

La presidencia del Congreso, o la presidencia de la respectiva Comisión, en su caso, podrán limitar el uso de la palabra a quienes no reúnan los requisitos del artículo 3.°, inciso d), del Reglamento del CINDER.

3. En caso de votación los sufragios se computarán por país.

4. Las mociones se aprobarán por simple mayoría, salvo las de orden, preferencia o reconsideración, que requerirán dos tercios de votos. La presidencia tendrá voto en caso de empate.

MOCIONES

9.° Toda proposición realizada por una delegación con derecho a voto es una moción. Las habrá de orden, preferencia y de reconsideración:

a) Las mociones de orden serán previas a todo otro asunto y puestas a votación por el Presidente sin discusión. Podrán referirse a:

1) levantar la sesión;
2) pasar a cuarto intermedio;
3) declarar cerrado el debate;
4) declarar libre el debate;
5) que el orador se ajuste al temario;
6) que un asunto vuelva a comisión o pase a otra.

b) Será moción de preferencia toda proposición que tenga por objeto anticipar la consideración de un asunto que figure en el temario.

c) Será moción de reconsideración la que tenga por fin revisar una resolución aprobada en general o en particular.

COMISIONES

10. 1. Las respectivas comisiones designarán a su vez sus propias autoridades, que serán como mínimo: Presidente, Vicepresidente y Secretario. Corresponderá a la entidad organizadora proponer la persona que actuará como Secretario.

2. Los Presidentes de cada comisión informarán a la Asamblea del resultado de sus trabajos para su consideración final.

SESIONES PLENARIAS

11. En las sesiones plenarias se adoptará el siguiente procedimiento:

1. Despacho único: sólo podrán realizarse ajustes formales.

2. Despacho doble: la votación, en su caso, se limitará a las ponencias elaboradas en comisión, pudiendo sólo alterarse las mismas en su aspecto formal o para efectuar una nueva ponencia que unifique las anteriores o evite el sostenimiento de opiniones divergentes.

TRADUCCION

12. Las deliberaciones deberán contar con traducción simultánea como mínimo a los siguientes idiomas: español, inglés, francés y portugués.

PONENCIAS Y RELACIONES

13. La presentación de relaciones, estudios y ponencias implicará la cesión de sus derechos de autor al CINDER, pudiendo éste autorizar expresamente a sus autores para la libre publicación.

La entidad organizadora publicará los mismos por única vez, integrando la obra que recopile las conclusiones y deliberaciones del Congreso.

RECURSOS

14. Los Congresos se financiarán con las cuotas de asistencia que abonen las instituciones y personas concurrentes y demás recursos que obtenga la entidad organizadora. La Secretaría General puede efectuar aportaciones, en caso de necesidad, acordes con las previsiones presupuestarias del CINDER.

Dentro del plazo de sesenta días a partir de la conclusión de cada Congreso Internacional la entidad organizadora hará entrega de los fondos recaudados, en el supuesto de haberse fijado una cuota especial por congresista, conforme a lo previsto en el artículo 5.°, apartado 6, del Reglamento del CINDER.

CONGRESOS INTERNACIONALES CELEBRADOS

BUENOS AIRES	1972
MADRID	1974
SAN JUAN DE PUERTO RICO	1977
MEXICO CAPITAL	1980
ROMA	1982

PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

BUENOS AIRES

(26 de noviembre al 2 de diciembre de 1972)

Participaron en el mismo congresistas de las siguientes nacionalidades: Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Costa Rica, Ecuador, España, Francia, Grecia, Honduras, Italia, Nicaragua, México, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza, Uruguay y Venezuela.

TEMARIO A DESARROLLAR

I. Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria.

II. Técnicas de la registración.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL PRIMER CONGRESO DE BUENOS AIRES

«CARTA DE BUENOS AIRES»

Considerando: Que en tanto el desarrollo comparativo registral permita formulación universal de sus principios, conviene adoptar expresiones que aunque no coincidan con textos positivos de las legislaciones, sean admitidas por la doctrina.

Que la delegación de España ha contribuido eficazmente en la preparación del presente documento, que a su propuesta se llamará «Carta de Buenos Aires», cuyo texto ha sido examinado, discutido y aprobado por las demás delegaciones concurrentes.

Que las delegaciones asistentes, en su mayoría herederas de la estirpe hispana y de sus valiosas instituciones jurídicas, reconocen en ese gesto un nuevo aporte de la ciencia e hidalguía españolas.

Por tanto, EL PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, BAJO LA DENOMINACION DE «CARTA DE BUENOS AIRES»,

DECLARA

I

Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria

I. El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de Derecho público y privado,

que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

II. Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo.

III. Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

IV. En el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones.

V. El principio de inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características.

VI. La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación, extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica, debe procurar la protección, tanto del interés del titular como la seguridad del tráfico jurídico, y, además, coadyuvar con la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social, todo ello a tenor de la idiosincrasia de cada país.

VII. Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los siguientes aspectos fundamentales:

a) Que en todo acto o negocio jurídico inscribible intervengan siempre profesionales especializados, pues su particular preparación les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto inescindible de hechos, actos, negocios y titularida-

des que siempre se presentan como necesarios para alcanzar estos resultados.

b) Que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho.

VIII. La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.

IX. La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejercita una función inexcusable.

X. Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.

La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo.

XI. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

El rango de los derechos compatibles, en tanto no afecte el orden público, puede ser objeto de negocio jurídico, como la reserva, permuta o posposición.

XII. Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes. El tracto sucesivo puede ser abreviado o comprimido.

XIII. Los asientos de los Registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia.

XIV. El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

XV. Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular, quien se halla exonerado de la carga de la prueba.

XVI. La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.

Ha de asegurarse la debida reparación del interés legítimo perjudicado.

XVII. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro.

XVIII. La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro, expedida conforme a las leyes, la cual gozará de la virtualidad necesaria en todos los países, en tanto sea compatible con las legislaciones nacionales.

XIX. Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios idóneos para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias.

RECOMENDACION

Considerando las exposiciones de los señores delegados argentinos, dirigidos a caracterizar la certificación registral utilizada en su país, de las cuales resulta:

1.° Que en cuanto a su significación jurídica, la certificación registral tiene relación directa con el negocio de trascendencia real a otorgarse y, desde luego, con el instrumento público que la contendrá.

2.° Que dicha certificación está provista de efectos propios, que consisten en:

a) Informar a quienes van a realizar ese acto del estado de los asientos tal como figuran en el Registro, tanto con relación a los sujetos que transmiten, constituyen o modifican derechos, como a los inmuebles sobre los cuales versarán tales negocios (publicidad formal de la certificación).

b) Conferir a quienes intervengan en la realización de esos actos una protección o garantía especial, de carácter

esencialmente preventivo y de plazo limitado, por el que se les confiere por anticipado (reserva de prioridad indirecta) la certeza (publicidad material de la certificación) de que cuando los formalicen estarán en condiciones de alcanzar en sede registral la producción de los efectos propios de ese negocio, o sea transmitir, constituir o modificar un determinado derecho real, siempre que se cumplan los requisitos y plazos previstos por la ley.

c) En cuanto a su instrumentación, la reserva de prioridad indirecta resultante de la expedición de la certificación se hace efectiva por medio de carácter preventivo, requerida por el titular inscrito o quien ejerza su representación.

Por ello, EL PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RECOMIENDA

A las delegaciones de los países participantes que promuevan el análisis de este instituto a la luz de la experiencia recogida en la República Argentina y consideren la posibilidad de implantarlo en los regímenes nacionales, en cuanto fuere compatible.

II

Técnicas de la registración

I. La mecanización —simple medio instrumental— debe estar siempre subordinada a los principios sustantivos y finalidades esenciales del sistema registral.

II. El grado que precisa alcanzar la mecanización está, además, condicionado a las peculiaridades jurídicas y a las circunstancias geopolíticas y socioeconómicas de cada país.

III. Los organismos competentes de cada país en este particular campo del Derecho estudiarán e implantarán en los Registros de la Propiedad las modernas técnicas de racionalización del trabajo administrativo y de mecanización.

IV. Teniendo en consideración el carácter jurídico de la registración, su fehaciencia sólo emana del proceso documental, cuya elaboración es exclusiva de quien expide

el documento inscribible, por una parte, y por otra, de quien en ejercicio de la función registral redacta y practica el asiento.

De lo expuesto resulta que no es suficiente, desde el punto de vista de su valor jurídico, el mero almacenamiento de información en un soporte material, como es el cibernético, sino que es indispensable, como contrapartida, la constancia documental formal, redactada y firmada por el Registrador.

V. La mecanización no puede limitar el nacimiento de nuevas figuras jurídicas que deban tener acceso al Registro ni obligar a la utilización de modelos para la contratación.

VI. Debe adoptarse, como base para la registración, la técnica del folio o ficha real, porque de esa manera se facilita el uso de procedimientos técnicos compatibles con la seguridad jurídica y celeridad que reclama el tráfico contemporáneo.

VII. No deben incluirse en el folio real actos o cláusulas de contenido puramente personal o que no tengan trascendencia real, sin perjuicio de su correlación con asientos que se lleven por separado.

VIII. Se estima aconsejable la utilización de la técnica de fichas u hojas móviles como elemento soporte de la registración, en reemplazo de libros encuadernados o protocolos.

IX. El acceso a la información registrada debe facilitarse por medio de índices auxiliares mecanizados y actualizados de fincas y de personas que permitan localizarla, tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscrito.

X. Se aconseja el uso de la microfilmación y, en general, cualquier procedimiento de seguridad para facilitar la reconstrucción total o parcial del Registro y la conservación de los documentos y libros antiguos que deban archivarse.

XI. La legislación que regule el funcionamiento de los Registros debe prever los siguientes aspectos fundamentales:

a) Requisitos y condiciones personales de los Registradores que aseguren su formación ética, jurídica y técnica en el ejercicio de sus funciones, incluyendo la exigencia de título universitario habilitante para el desempeño de profesiones jurídicas y el acceso al cargo mediante un adecuado régimen de concursos de antecedentes y oposición, debiendo, asimismo, garantizárseles su inamovilidad mientras dure su buena conducta.

b) Los recursos económicos y financieros de las oficinas del Registro y su administración autárquica mediante las tasas, aranceles u honorarios, que posibiliten el cumplimiento de sus fines específicos, con personal debidamente remunerado.

XII. Se recomienda la realización de cursos y seminarios de Derecho y Técnica Registral para personal del Registro.

XIII. Es necesario establecer normas legales que regulen la vinculación entre los Registros inmobiliarios y los organismos catastrales, preserven sus respectivas autonomías funcionales, establezcan su debida coordinación y eliminen sus subordinaciones e interdependencias.

XIV. Las modernas técnicas registrales deben usarse como medio de asegurar no sólo los legítimos derechos privados y la seguridad y agilidad del tráfico inmobiliario, sino también la efectiva función social de la propiedad y la mejor distribución de la riqueza, la factibilidad de los programas masivos de titulación de tierras, las estadísticas que proporcionen a los gobiernos el conocimiento de la realidad inmobiliaria y sean útiles a la planificación económica y prevean un control adecuado del cumplimiento de las leyes de interés social referentes a la riqueza inmobiliaria.

II CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MADRID

(30 de septiembre al 5 de octubre de 1974)

Concurrieron al mismo congresistas de las siguientes nacionalidades: Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, Dinamarca, Ecuador, Escocia, España, Filipinas, Francia, Gabón, Holanda, Inglaterra, Irán, Irlanda, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Panamá, Perú, Portugal, Puerto Rico, Suiza, Uruguay, Venezuela, Yugoslavia y Zaire.

TEMARIO A DESARROLLAR

I. **Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes.**

II. **Folio real, base física de la finca y mecanización del Registro.**

III. **La certificación registral con reserva de prioridad.**

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL II CONGRESO DE MADRID

I

Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes

Las conclusiones adoptadas en cada una de las Comisiones de estudio fueron las siguientes: respecto al *Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes,* presentado por la Delegación de España, y cuyo texto es como sigue:

Artículo 1.º 1. El Registro Jurídico de Bienes es la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente ley.

2. Está a cargo y bajo la responsabilidad de los Registradores, profesionales con título jurídico universitario y especialización acreditada.

Art. 2.º Quedarán sujetos a las normas contenidas en la presente Ley Uniforme los siguientes Registros Jurídicos:

1. Inmobiliario.
2. De buques y aeronaves.
3. De empresas individuales o sociales.
4. De bienes muebles.
5. De derechos incorporables en exclusiva.

Art. 3.º El Registro Inmobiliario realiza la publicidad jurídica de los actos, contratos y situaciones registrables relativas al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, así como la de las disposiciones normativas negocia-

les y resoluciones de Autoridad competente que a ellos se refieran.

Art. 4.º El Registro de Buques construidos y en construcción y el de Aeronaves realizan la publicidad jurídica de los actos, contratos, situaciones, derechos, disposiciones y resoluciones expresados en el artículo anterior y relativos a los mismos.

Art. 5.º El Registro de Empresas realiza la publicidad jurídica de las personas y entidades, individuales o sociales, que ejerzan el comercio o actividad análoga y la de los actos mercantiles inscribibles a ellas relativos.

Art. 6.º 1. El Registro de Bienes muebles realiza la publicidad jurídica de las transmisiones y derechos constituidos sobre los bienes muebles corporales, identificables y no consumibles.

2. La titularidad y cargas de los vehículos automóviles se hará constar por el Registro en la documentación administrativa.

Art. 7.º El Registro de Derechos incorporales en exclusiva realiza la publicidad jurídica de los mismos, de sus transmisiones y la de los derechos sobre ellos constituidos.

Art. 8.º 1. El Registro Jurídico se llevará abriendo uno particular a cada bien, en folio o ficha real. En el Registro de Empresas se abrirá a cada empresario, sociedad y entidad, y en él constarán sus elementos patrimoniales individualizados.

2. Cada registro particular se señalará con número diferente y correlativo.

3. Los asientos se practicarán en orden sucesivo dentro del folio o ficha real.

4. El registro particular constituye el historial completo y exclusivo de los bienes y personas inscritos.

5. Para que surta efecto cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos inscritos, deberá constar en el registro particular del bien afectado.

Art. 9.º 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes es obligatoria.

2. La inscripción equivale en todo caso a la tradición.

Art. 10. Los asientos del Registro Jurídico de Bienes, en cuanto se refieren a actos, derechos y situaciones ins-

cribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

Art. 11. 1. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

2. Asimismo se presumirá que las sociedades o entidades inscritas en él están válidamente constituidas y que sus estatutos inscritos son legalmente válidos.

3. También se presume la exactitud de los datos de situación, límites y superficies consignados en el plano que, reseñado en la inscripción, individualiza la finca.

4. Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que aquél se refiere.

Art. 12. 1. La titularidad, libertad o gravámenes de los bienes sólo podrá acreditarse por certificación del Registro Jurídico.

2. Asimismo, mediante dicha certificación se acredita la personalidad y circunstancias de los empresarios, sociedades y entidades inscribibles en él.

3. Los Registradores son los únicos que tienen la facultad de certificar lo que resulte del expresado Registro.

4. Sus certificaciones, homologadas mediante legitimación o legalización del Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo, tendrán fuerza y virtualidad en todos los países.

Art. 13. 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes se solicitará por cualquier interesado.

2. Los Tribunales, Notarios, Autoridades o funcionarios que de algún modo actúen o intervengan respecto de derechos inscribibles, deberán cuidar de la registración de los mismos. En ningún caso admitirán los títulos no inscritos.

Art. 14. 1. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

2. El rango registral puede ser objeto de negocio jurídico.

Art. 15. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los tí-

tulos inscribibles, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrables.

Art. 16. 1. La capacidad de los otorgantes se calificará conforme a su ley personal.

2. La capacidad de los extranjeros se acreditará por las Autoridades diplomáticas o consulares; por la Administración de su país; por el Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo, o por quienes ejerzan fe pública. El Registrador, no obstante, podrá calificarla directamente si conociere la legislación de que se trate.

3. Las formalidades documentales se determinarán por las leyes del país de otorgamiento, salvo que éste tenga lugar ante funcionario diplomático o consular del país de los interesados.

4. Las resoluciones judiciales firmes, homologadas en la forma prevista en el artículo 12, 4, tendrán a efectos registrales la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

5. Se aplicarán las excepciones del orden público jurídico.

Art. 17. 1. El título, acuerdo o cualquier otro medio de expresar el consentimiento se formalizará conforme se determine por la respectiva legislación.

2. Análoga regla regirá para la solicitud de inscripción.

Art. 18. 1. Se entenderá por título a los efectos de la inscripción en el Registro Jurídico de Bienes las escrituras públicas, ejecutorias, documentos auténticos y documentos privados fehacientes.

2. Los expresados títulos tendrán validez internacional siempre que conste su legalidad por el cumplimiento de los requisitos exigidos en el país de origen, conforme al párrafo 2 del artículo 16.

Art. 19. Para registrar los títulos referentes a bienes y derechos deberá constar previamente inscrito el derecho de quien otorgue o en cuyo nombre sean otorgados.

Art. 20. 1. El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho o situación registral como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

2. La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Art. 21. 1. La inscripción no convalida los actos y contratos nulos.

2. Los pronunciamientos del Registro Jurídico de Bienes son firmes e inalterables respecto del tercero registral en los siguientes casos:

a) Cuando se le opusiere un título no inscrito proveniente del mismo causante o transmitente.

b) Cuando haya adquirido de buena fe de persona que resulte en el Registro con facultad para transmitir.

Art. 22. Serán inscribibles en el Registro Jurídico de Bienes las resoluciones judiciales firmes que declaren la incapacidad o modifiquen la de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Art. 23. 1. Podrán pedir la extensión de asientos cautelares en garantía de sus derechos los que interpusieren acción con trascendencia registral, y los Tribunales y Autoridades administrativas con arreglo a las respectivas legislaciones.

2. También podrán solicitar dicha clase de asientos quienes no pudieren obtener, de momento, el asiento definitivo de su derecho.

3. Los asientos cautelares tendrán vigencia temporal.

Art. 24. 1. El procedimiento registral será breve, limitado a la documentación indispensable, rodeado de las máximas garantías, y se halla al servicio de la seguridad jurídica.

2. La inscripción no será demorada, restringida o limitada por preceptos administrativos o fiscales.

3. Podrá hacerse constar en el Registro la afección al pago de impuestos, como garantía de su exacción, siempre que aquélla sea determinada en cuantía y duración.

Art. 25. 1. La hipoteca amparada en esta ley, sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

2. Garantiza toda clase de obligaciones y no altera la responsabilidad ilimitada del deudor.

3. No obstante, será válido el pacto de que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, con excepción de los demás bienes del patrimonio del deudor.

4. Las inscripciones de hipoteca expresarán el impor-

te de la obligación garantizada e intereses, costas y gastos si se hubieren pactado.

5. La tramitación del procedimiento de ejecución habrá de sujetarse a las leyes del país en que radiquen los bienes.

Art. 26. Los principios y normas fundamentales del Registro Inmobiliario se aplican a los demás Registros Jurídicos en cuanto sean compatibles con el objeto de los mismos y su especial naturaleza.

Art. 27. 1. Se incorporarán al título inscribible, se referirán en el asiento y archivarán en el Registro los planos de los inmuebles resultantes de bases geodésicas contrastadas, o de levantamientos topográficos indubitables que reúnan los requisitos de un deslinde y los que se hallen aprobados por resolución firme.

2. Cuando dichos planos se obtuvieren con posterioridad a la inscripción correspondiente, se harán constar en el Registro.

Art. 28. 1. Los Estados organizarán un sistema de seguro que garantice la indemnización de daños y perjuicios a los intereses legítimos producidos por la aplicación de las normas de esta ley.

2. El pago de indemnización requerirá previa resolución firme de los Tribunales de Justicia.

Art. 29. 1. Los Registradores de cada país se integrarán en Colegios, Corporaciones u Organismos similares, de carácter público, con fines científicos, técnicos, de solidaridad y de ayuda mutua.

2. A dichas entidades corresponderá la coordinación de los Registros Jurídicos.

3. El Centro Internacional de Derecho Registral recibirá los datos y experiencias de las mismas y los pondrá al servicio de todos los países.

Disposición final. Las normas de la presente ley, una vez aceptadas y ratificadas por los Estados interesados, quedarán incorporadas a los respectivos Ordenamientos jurídicos, en los cuales recibirán el desarrollo que sea preciso.

La *Comisión Primera* aprobó la siguiente resolución:

Considerando el Proyecto de «Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes presentado por la Delegación

de España, y las exposiciones de los señores congresistas sobre el tema propuesto, resulta:

I. Que el estado actual de la legislación y la doctrina registral permite afirmar la existencia de un patrimonio común de principios teóricos y criterios técnicos, cuya universalidad declaró el I Congreso Internacional de Derecho Registral, en el documento conocido con el nombre de «Carta de Buenos Aires», que ahora se ratifica, y a cuyos postulados debe ajustarse todo desarrollo posterior.

II. Que este propósito es compatible con el respeto debido al orden público interno y a las peculiaridades de las distintas legislaciones.

III. Que la Ponencia presentada por la Delegación de España, bajo el nombre de Proyecto de Ley Uniforme, responde al propósito claro y explícito de dar un nuevo impulso al proceso de universalización del Derecho registral.

IV. Que para el logro de este objetivo inmediato la Ponencia española constituye una aportación valiosa y orientadora, de la cual es conveniente partir para detectar las coincidencias y analogías de las legislaciones, así como de sus discrepancias, y de este modo medir el alcance de la tarea propuesta.

Por ello, EL II CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RECOMIENDA

A las Delegaciones participantes que promuevan el estudio del «Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes», presentado por la Delegación española, a la luz de sus propias legislaciones, y formulen por escrito sus observaciones dentro del plazo de seis meses, elevándolos al Centro Internacional de Derecho Registral, quien a su vez la remitirá al Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el cual recopilará dichos trabajos y elaborará un nuevo Proyecto que, conjuntamente con la síntesis ordenada de las observaciones recibidas, será difundido entre todos los interesados, con la debida antelación, y sometido al III Congreso Internacional de Derecho Registral.

II

Folio real, base física de la finca y mecanización del Registro

La *Comisión Segunda* adoptó las siguientes resoluciones:

La Comisión abordó tres temas: primero, folio real; segundo, base física de la finca, o sea Catastro, y tercero, mecanización del Registro.

Respecto del primer tema, **folio real,** tomó los siguientes acuerdos:

Primero: Se ratifica el postulado X de la «Carta de Buenos Aires», que dice lo siguiente:

«Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.

La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo», pues de la confrontación que ha sufrido este punto en el presente Congreso se ha puesto de manifiesto su indispensable utilización en un buen ordenamiento registral.

Segundo: El folio real deberá agrupar en una misma hoja o conjunto de hojas, que se conserven unidas, todo el historial jurídico de la finca.

Sobre el segundo tema, **Catastro,** la Comisión tomó los siguientes acuerdos:

Tercero: Como consecuencia de la adopción del principio de especialidad, reflejado en el folio real, se reconoce la necesidad de llegar a una plena identificación física de la finca, a lo cual debe coadyuvar el Catastro por medio de planos individuales realizados según las normas fijadas por el organismo a su cargo y en él archivados y por medio de planos generales de cada zona. Las fincas deben ser identificadas por el Catastro mediante datos descriptivos fijos, y el número o números que se asignen a las parcelas o predios catastrales a que corresponda la finca deben figurar en el folio real, a fin de que se establezca la debida correlación entre el Registro y el Catastro.

Dentro de este tema estudió la Comisión el problema creado en algunos países en que se han sustraído de la competencia del Registro Inmobiliario algunas categorías de fincas o de títulos, que se inscriben en registros agrarios u otros a cargo de funcionarios especiales. La circunstancia de ser dichos registros un híbrido de Catastro y Registro movió a la Comisión a considerar que este asunto está comprendido dentro del tema «Catastro» y tomó, con referencia al mismo, el siguiente acuerdo:

Cuarto: El Registro público inmobiliario debe inscribir todos los bienes inmuebles ubicados dentro del área respectiva. En los casos en que se lleven a cabo planes de reforma agraria, ordenación urbana u otros análogos debe utilizarse dicho Registro para la obtención de los fines perseguidos y no registros especiales que sustraigan del Registro Inmobiliario determinadas categorías de fincas.

En lo relativo al tercer tema, **mecanización del Registro,** la Comisión tomó los siguientes acuerdos:

Quinto: Se ratifican, en especial, los puntos I, II, III, IV y V del tema III de los acuerdos o recomendaciones hechos por el I Congreso Internacional de Derecho Registral, referentes a las **técnicas de la registración,** y que dicen así:

«I. La mecanización —simple medio instrumental— debe estar siempre subordinada a los principios sustantivos y finalidades esenciales del sistema registral.

II. El grado que precisa alcanzar la mecanización está, además, condicionado a las peculiaridades jurídicas y a las circunstancias geopolíticas y socioeconómicas de cada país.

III. Los organismos competentes de cada país en este particular campo del Derecho, estudiarán e implantarán en los Registros de la Propiedad las modernas técnicas de racionalización del trabajo administrativo y de mecanización.

IV. Teniendo en consideración el carácter jurídico de la registración, su fehaciencia sólo emana del proceso documental, cuya elaboración es exclusiva de quien expide el documento inscribible, por una parte, y por otra, de

quien, en ejercicio de la función registral, redacta y practica el asiento.

De lo expuesto resulta que no es suficiente, desde el punto de vista de su valor jurídico, el mero almacenamiento de información en un soporte material como es el cibernético, sino que es indispensable como contrapartida la constancia documental-formal, redactada y firmada por el Registrador.

V. La mecanización no puede limitar el nacimiento de nuevas figuras jurídicas que deban tener acceso al Registro ni obligar a la utilización de modelos para la contratación.»

Sexto: Esta Comisión considera inaplazable el empleo de medios de impresión mecánica en la práctica de los asientos. Consecuente con este criterio, se señala la necesidad de sustituir los actuales libros de inscripciones por hojas móviles o intercalables, ordenadas según el sistema que cada país estime más idóneo.

Séptimo: Se ratifica el punto IX del tema III de los acuerdos o recomendaciones hechos por el I Congreso Internacional de Derecho Registral, que dice así:

«IX. El acceso a la información registrada debe facilitarse por medio de índices auxiliares mecanizados y actualizados de fincas y de personas que permitan localizarla tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscrito.»

Y se matiza el punto X del mismo tema de dichos acuerdos o recomendaciones del siguiente modo:

«X. Se aconseja el uso de la microfilmación múltiple y en general de cualquier procedimiento de seguridad, para facilitar la conservación de los documentos y libros que deban archivarse, permitir su reproducción y lograr su reconstrucción en los supuestos de pérdida total o parcial del Registro.»

Octavo: Se estima conveniente la creación de centros de ámbito nacional e internacional de informática jurídica como medio auxiliar que suministre al Registrador la información doctrinal, legal y jurisprudencial que necesita para poder ejercer más eficazmente su función calificadora.

Noveno: La informática debe ser utilizada como apoyo o medio auxiliar, no como base de un sistema de inscripción.

Décimo: La mecanización debe ser efectuada sin que signifique menoscabo de la función calificadora.

Decimoprimero: La mecanización se llevará a cabo en la medida en que la demanden las necesidades y conforme a las leyes y medios de cada país. En particular se tendrán en cuenta el número de fincas y de operaciones registradas periódicamente.

III

La certificación registral con reserva de prioridad

Finalmente, la *Comisión Tercera,* respecto de la **certificación registral con reserva de prioridad,** aprobó la siguiente resolución:

Considerando que el I Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Buenos Aires, recomendó a las Delegaciones de los países participantes promoviesen el estudio de la certificación registral con reserva de prioridad y la posibilidad de implantar ese instituto en las legislaciones nacionales, en cuanto fuera compatible.

Que se han presentado sobre el tema estudios y ponencias que han sido objeto de un cuidadoso análisis.

Por ello, EL II CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RECOMIENDA

1.° Se reconozca la conveniencia, utilidad y necesidad de la reserva de prioridad para obtener seguridad en la constitución, transmisión o modificación de las situaciones jurídicas registrables y la certificación registral con reserva de prioridad, como uno de los medios eficaces para alcanzarla.

2.° Que cada legislación nacional considere la posibilidad de adaptar la forma y los efectos de la certificación con reserva de prioridad a las peculiaridades de su sistema jurídico.

En la sesión final del Pleno de la Asamblea las resoluciones de las diversas Comisiones de Estudio fueron aprobadas por unanimidad.

III CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

SAN JUAN DE PUERTO RICO

(27 de octubre al 2 de noviembre de 1977)

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania, Argentina, Australia, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, España, Chile, Estados Unidos, Francia, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza y Venezuela.

TEMARIO A DESARROLLAR

I. Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.

II. La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad.

III. Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL III CONGRESO DE PUERTO RICO

I

Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes Muebles

I

Los Registros Jurídicos de Bienes Muebles son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, con la finalidad de conseguir la seguridad del tráfico de dichos bienes, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores y la defensa y legitimación de las titularidades inscritas.

II

Los Registros de Bienes Muebles constituyen el medio más eficiente para dotar de publicidad a las titularidades, limitaciones, garantías reales y situaciones jurídicas relativas a esta clase de bienes, y resultantes del acto, contrato o resolución judicial o administrativa.

Ha de tenerse en cuenta que la publicidad registral puede alterar la naturaleza de los derechos objeto de registración.

III

Los Registros de Bienes Muebles pueden organizarse como registros de titularidades en general o de garantías reales sin desplazamiento posesorio.

IV

La aplicación de los principios registrales a la circulación patrimonial de bienes muebles resulta particularmente satisfactoria en los casos de buques, aeronaves y automotores. Se estima necesario que los demás bienes muebles corporales susceptibles de registración también sean no consumibles y perfectamente identificables.

V

Los Registros de Bienes Muebles se organizarán según la técnica del folio real, en el que se contendrá el conjunto de actos inscribibles en orden sucesivo de asientos.

VI

Los Registros de Bienes Muebles estarán a cargo de Registradores con título universitario y formación especializada.

Los Registradores ejercerán bajo su responsabilidad la función calificadora que se extenderá a la validez y eficacia del acto, su licitud, capacidad de los otorgantes, cumplimiento de los requisitos de forma y cualesquiera otros que las leyes establezcan, por lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del registro.

VII

Los actos inscribibles deberán ser otorgados por la persona que según el registro tenga facultades para realizarlos o por su representante legal o voluntario.

VIII

Los asientos de los Registros de Bienes Muebles están bajo la protección de los Tribunales de Justicia y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

IX

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados por el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensión determinada por los asientos respectivos. La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

X

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Los derechos y situaciones publicados por el Registro son oponibles frente a terceros con la extensión y circunstancias que resulten de la inscripción. Los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efectos frente a terceros de buena fe. Tampoco producirán efecto frente a estas personas las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscritos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos no inscritos publicados con posterioridad a la inscripción a favor del tercero.

XI

El acto que primeramente ingrese en el Registro tendrá preferencia excluyente o superioridad de rango, según los casos, sobre cualquier otro que haya sido presentado posteriormente, aunque fuera de fecha anterior.

XII

La aplicación de los principios registrales contenidos en la Carta de Buenos Aires se ha de efectuar en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles, atendiendo a las directivas precedentes y procurando que una adecuada instrumentación favorezca el ágil desenvolvimiento de la función registral.

II

La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad

1. *Propiedad Horizontal*

Primero: En el ámbito de la propiedad horizontal corresponde a cada ordenamiento jurídico nacional la definición de los requisitos de existencia de dicha institución jurídica.

Segundo: El documento constitutivo del régimen de propiedad horizontal debe tener acceso al Registro de la Propiedad a fin de que su inscripción surta los efectos respecto de tercero que permitan los principios aplicables en cada sistema registral.

Tercero: La inscripción del régimen de propiedad horizontal debe contener, en función del principio de especialidad o determinación, la descripción suficiente de sus elementos característicos: partes de atribución privativa, partes comunes, cuotas de participación y reglas estatutarias con trascendencia real.

Cuarto: Para obtener la finalidad a que aluden los apartados anteriores pueden utilizarse cualesquiera técnicas de registración, siempre que con ellas se cumplan los principios consagrados en la Carta de Buenos Aires de 1972.

2. *Estado de Prehorizontalidad*

Primero: La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal ha provocado en los últimos años un aumento notable de problemas jurídicos en la fase previa a su nacimiento, como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como «prehorizontalidad».

Segundo: El estado de prehorizontalidad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente.

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontalidad, algunos están sufi-

cientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro.

Cuarto: A este fin se recomienda que la situación de prehorizontalidad acceda al Registro mediante la práctica del asiento procedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidores del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsista la fase de prehorizontalidad.

Quinto: Se recomienda, asimismo, la instrumentación de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontalidad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral, de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses.

III

Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales

1. Título, a los efectos de su inscripción en el Registro Jurídico de Bienes Inmuebles, es el documento auténtico que por su forma y contenido puede considerarse suficiente tanto para justificar la existencia de un derecho en favor de un sujeto sobre un bien inmueble inmatriculado como para que en el registro se practique el asiento que corresponda respecto de ese bien y de ese derecho.

2. Como norma general, para las relaciones de derecho privado, se proclama como sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de funcionario especializado (Notario público), y como rechazables: *a)* el sistema de instrumentación privada (salvo casos excepcionales); *b)* el sistema de intervención del Registrador en la instrumentación.

3. Se proclaman: Primero: como caracteres del Registrador de la Propiedad, los de jurista, especializado y profesional; segundo: como sistema ideal de acceso a la función, el de nombramiento técnico, entre titulados jurídicos

universitarios, especializados, o previo examen de materias especiales. Todo ello como base indispensable para el ejercicio de su función inexcusable, de calificación de la legalidad de los títulos que hayan de ingresar en el registro.

4. El contenido jurídico del título registrable tiene que estar en perfecta correlación con los principios de tracto sucesivo y de legitimación, lo que se manifiesta en dos sentidos: *a)* por su relación con el bien o con los derechos inscritos o anotados; *b)* por la vinculación que medie entre el sujeto que actúa y aquel que en el Registro aparece como facultado para actuar.

5. Los títulos o documentos que complementen, aclaren, modifiquen o rectifiquen otros antes inscritos o anotados en el Registro deben tener iguales o superiores características formales de aquel al cual se refieren para que su toma de razón resulte procedente. En todo caso, procede dicha toma de razón cuando el documento que la disponga sea una sentencia o resolución judicial.

6. Es recomendable que los Registros adopten los medios técnicos idóneos para comprobar la autenticidad de los documentos inscribibles mediante procedimientos que reunan el mayor grado de eficacia y agilidad.

7. Considerando que el sistema registral de tipo latino garantiza la seguridad jurídica por la solidez científica de sus principios, por exigir la intervención indispensable de profesionales especializados (Notarios y Registradores) en la instrumentación y registración de los derechos inscribibles y por ofrecer la firmeza en las relaciones de derecho que permite alcanzar toda clase de fines sociales y económicos, se declara como ideal la caracterización de la Institución registral y de sus principios rectores, con arreglo a dicho sistema, rechazando en consecuencia los sucedáneos (como el seguro de títulos) que otras concepciones ofrecen.

8. Los avances logrados por las técnicas de nuestra época deben ser utilizados dentro del procedimiento registral en todo aquello que resulte pertinente y adecuado, siempre que tales técnicas no impidan la aplicación y progresivo desarrollo de los principios registrales que es preciso salvar, promover y perfeccionar a toda costa.

IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

CIUDAD DE MEXICO

(1 al 7 de diciembre de 1980)

Concurrieron al mismo congresistas de Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, España, Estados Unidos, Francia, Indonesia, Italia, México, Marruecos, Mozambique, Nicaragua, Perú, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana, República de El Salvador, República Federal de Alemania, Rumania, Suiza y Venezuela.

TEMARIO A DESARROLLAR

I. La función registral frente a la función judicial y a la función administrativa.

II. Registro Inmobiliario y Catastro.

III. La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL IV CONGRESO DE MEXICO

CARTA DE MEXICO

Considerando:

Que para tipificar debidamente la función registral debe recordarse que, según la Carta de Buenos Aires, los Registros Jurídicos de Bienes son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

Que de acuerdo con las Declaraciones aprobadas por los Congresos Internacionales de Derecho Registral de Buenos Aires, Madrid y San Juan de Puerto Rico, el Registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa.

Que la agrupación de estos profesionales en Colegios, Corporaciones u Organismos similares es altamente conveniente para el mejor ejercicio de su actividad.

Por tanto, EL IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, BAJO LA DENOMINACION DE «CARTA DE MEXICO»,

DECLARA

I

La función registral frente a la función judicial y a la función administrativa

1. El régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros.

2. La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.

3. La calificación de los documentos inscribibles, cualquiera que sea su origen, se ajustará a las reglas generales del principio de legalidad, atendiéndose a aquellos y a los asientos del Registro. En caso de calificación desfavorable, el Registrador habrá de consignar con claridad y precisión, la totalidad de los defectos advertidos y las normas que amparen aquélla.

4. En los litigios que los particulares mantuvieron entre sí o con la Administración, acerca de la validez y eficacia de los actos inscritos, el Registrador no podrá ser tenido como parte ni emplazado para que mantenga o modifique la calificación que causó estado. El Juez o Tribunal rechazará de plano la acción dirigida a aquel fin. Todo ello sin perjuicio de que se exija la responsabilidad subsidiaria, si la hubiere, en el juicio correspondiente.

5. Es misión fundamental de los Registros Jurídicos de Bienes, coadyuvar a la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la anotación de las demandas referentes a bienes inscritos y la de embargos y figuras cautelares análogas, sobre dichos bienes.

6. La seguridad de los derechos que los Registros Jurídicos de Bienes proporcionan, se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y la registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto no registrado

y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe.

7. El pleno ejercicio de la función registral no debe ser restringido, limitado o demorado, por normas o procedimientos administrativos o tributarios.

Las autorizaciones administrativas, aun exigidas por ley, pero cuya falta no implique, según ésta, la nulidad del acto, no impedirán su inscripción, si bien deberá consignarse en el asiento tal circunstancia. La obtención de dichas autorizaciones deberá hacerse constar posteriormente en el Registro.

8. En razón del valor seguridad a que aspira el Derecho, el Registrador debe, luego de extender el asiento de presentación, practicar, suspender o denegar la inscripción del documento, cualquiera que fuere su origen.

II

Registro Inmobiliario y catastro

1. El Registro Inmobiliario y el catastro tienen funciones o actividades diversas que se diferencian porque el catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional y el Registro tiene por objeto, una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Esas diferencias son perceptibles en aquellos países en los cuales ambos organismos han nacido y estructurado separadamente. No así en aquellos que desde su origen han evolucionado en forma única y conjunta.

Existe, en todo caso, una actividad catastral y una actividad relacionada con la publicidad de los derechos y sus efectos, directamente vinculada esta última al derecho privado, que delimita las competencias antes señaladas.

2. El principio registral de determinación hace deseable la coordinación entre catastro y Registro, de modo que:

- El catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficiales y linderos, como también los

demás datos que los individualicen dentro de los planos generales.

— A su vez, el Registro Inmobiliario aporte al catastro las modificaciones de las titularidades de dominio de los inmuebles derivadas de actos de disposición por voluntad del titular.

3. La coordinación exige que a través de los datos catastrales, no ofrezca dudas al Registrador, como responsable del folio registral, la identidad del inmueble a coordinar, para lo cual las respectivas legislaciones deberán regular los procedimientos relativos al tratamiento de los excesos, demasías, faltantes o reducciones de superficie en esos casos.

4. Para promover y mantener esa coordinación se deberá prever que los documentos inscribibles en los Registros Inmobiliarios sean auténticos y en ellos conste la descripción de los inmuebles conforme al catastro.

5. La carencia de un sistema catastral organizado no puede ni debe ser obstáculo para las inscripciones y anotaciones registrales de naturaleza jurídica.

6. Mientras el catastro no se implante en los respectivos territorios, los documentos jurídicos que acrediten derechos reales sobre inmuebles cumplirán el principio de determinación en cuanto a los mismos, describiéndolos objetivamente por el procedimiento más adecuado que se disponga y según sus antecedentes.

7. El catastro es público y dará información en cuanto a los datos físicos de las parcelas a todos los que lo soliciten, salvo las limitaciones que, en su caso, imponga el interés general.

8. Dado que en gran parte de los países el catastro no abarca la totalidad del territorio, es deseable que el Estado proporcione los medios técnicos y recursos suficientes para su realización.

9. Las bases técnicas del catastro deben ser uniformes en todo el territorio, cualquiera que fuere la organización estatal o institucional de cada país. Su aplicación ha de ser progresiva y no obstaculizar nunca las transacciones inmobiliarias.

10. Las legislaciones regularán los efectos legales de la coordinación en un doble aspecto:

— En cuanto a los datos físicos resultantes de ella y la presunción de exactitud derivada.
— En cuanto a la coordinación que, una vez efectuada, implica la conformidad de la Administración pública con los datos contenidos en el folio registral. Tales datos servirán de base para las actuaciones de dicha Administración en relación a los inmuebles que ya tengan los datos coordinados.

III

La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística

1. La planificación urbana constituye una actividad interdisciplinaria, en la cual deben intervenir sociólogos, arquitectos, economistas, ingenieros, hombres de empresa y políticos, sin olvidar la necesaria participación de los juristas y la intervención ciudadana a través de organizaciones de colaboración.

2. El planeamiento territorial y del uso del suelo constituye el marco delimitador del contenido normal de la propiedad en función de los intereses generales de la comunidad.

3. El planeamiento urbano, en cuanto decisión de los órganos públicos sobre la capacidad de la superficie terrestre respecto de la implantación de usos urbanos, debe contenerse para su obligatoriedad, en actos normativos de carácter general, cuya vigencia dependerá de su publicación oficial.

4. Para el conocimiento por cualquier interesado del contenido de los planes y normas urbanísticas vigentes es recomendable la existencia de oficinas que difundan dicho contenido respecto de las zonas, polígonos o unidades urbanísticas de que se trate, y expidan los informes pertinentes.

5. En cuanto la decisión planificadora se refiera directamente y mediante individualización precisa, a fincas o parcelas que constituyan unidades registrales, sus previsiones deben relacionarse en el asiento registral como elemento colaborador del principio de determinación o especialidad.

6. La ejecución del planeamiento en cuanto implique modificación física de los predios, alteraciones en la titularidad de los derechos inscritos, limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas, debe ser objeto de inscripción para dotar de la necesaria eficacia frente a terceros de actos o negocios jurídicos de ejecución derivados de los planes.

7. La utilización de la técnica de folio real, recomendada en la Carta de Buenos Aires (1972), y conclusiones de la Comisión Segunda del II Congreso Internacional (Madrid, 1974), posibilita una adecuada expresión del principio de determinación o especialidad en cuanto al inmueble y la eventual coordinación de sus datos descriptivos con la información utilizada por los órganos urbanísticos.

8. En la ordenación jurídica de la transformación y uso del suelo deben utilizarse no sólo soluciones basadas en instituciones de Derecho público, sino también en instituciones de Derecho privado que faciliten la vinculación entre las unidades urbanísticas integrantes del centro de población y sus ocupantes, la adscripción de la propiedad a su función social, la eventual consideración del volumen edificable como objeto de derecho y la creación de fórmulas jurídicas de comunidad que permitan la colaboración ciudadana en la conservación y mejoramiento del medio urbano.

9. Para el dictado de actos que dispongan la cancelación de la constancia registral de prohibiciones de uso respecto de inmuebles determinados por razones ecológicas, históricas, artísticas o de otra índole, deberán exigir el cumplimiento de los requisitos especiales que señalen los ordenamientos nacionales.

10. Las recomendaciones precedentes admiten extender los principios referidos a la vigencia de los planes e incidencia registral de los mismos al planeamiento territorial en general, referido tanto al ámbito urbano como al rural o agrario.

11. Las legislaciones nacionales, en función de los principios inspiradores de su organización urbanística y de sus instituciones registrales, deberán procurar la colaboración de estas últimas para la debida atención del fenómeno de la transformación del suelo y la satisfacción de las necesidades sociales.

V CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

ROMA

(8 al 12 de noviembre de 1982)

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Chile, Filipinas, Francia, Italia, Jordania, Marruecos, Perú, Portugal, Puerto Rico, República de San Marino, España, Estados Unidos, Suiza y Venezuela.

TEMARIO A DESARROLLAR

I. La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

II. Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios.

III. La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

IV. La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL V CONGRESO DE ROMA

CARTA DE ROMA

El V Congreso Internacional de Derecho Registral, reunido en la ciudad de Roma del 8 al 12 de noviembre de 1982, ha aprobado las siguientes Declaraciones:

I

La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos

1. Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes.

2. En atención a sus causas generadoras, destino y uso predominante, pueden distinguirse principalmente dentro de los conjuntos inmobiliarios, y como subespecies de los mismos, con características que los singularizan: los complejos residenciales, turísticos, agrarios, comerciales o industriales.

3. Si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los países para regular

los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades.

4. La multiplicidad de relaciones sociales derivadas de los conjuntos, ha de llevar consigo la creación de un régimen estatutario que, aun siendo de origen y carácter privado, permita que los partícipes consigan hacer efectiva la plena integración de sus intereses mediante la creación de un órgano diferenciado de gestión, dotado o no de personalidad jurídica; la aplicación del régimen de mayorías en la adopción de acuerdos; la fijación de cuotas de modo flexible y adecuado al carácter de cada conjunto y la seguridad del cumplimiento de sus compromisos entre ellos y frente a terceros.

5. Aun reconociendo la influencia e importancia que el derecho público tiene en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios, las relaciones jurídicas que surgen de ellos son también de derecho privado, lo cual demanda que su regulación se realice en ese campo.

6. La autonomía de la voluntad tiene el más amplio campo de actuación al regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico, a fin de que puedan surgir dentro de dichos límites las más variadas figuras al servicio de la vida y del derecho.

7. El Registro de la Propiedad es el medio idóneo de conferir seguridad jurídica al desenvolvimiento de los conjuntos inmobiliarios, pues por sus fines, organización y consolidación institucional, se ofrece como el instrumento eficaz e insustituible que da respuesta a las nuevas formas de titularidades sobre inmuebles en la sociedad contemporánea.

8. Los conjuntos inmobiliarios se regirán por lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y en sus estatutos, los cuales habrán de ser inscritos en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las técnicas de registración inherentes a los principios de legalidad y especialidad proclamados en anteriores Congresos, singularmente en la Carta de Buenos Aires (1972), a fin de lograr su plena publicidad, base de la seguridad jurídica.

9. El Registro, a través de sus técnicas operativas y de la publicidad de sus asientos, facilita la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y da certeza a los terceros del contenido de sus determinaciones, contribuyendo así a la mejora de las relaciones comunitarias y, en definitiva, a una mayor paz social.

II

Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios

10. El gravamen hipotecario ha de ser publicado por el Registro de modo concreto y exacto, tanto por lo que se refiere al capital como a los intereses y, en su caso, a las costas y gastos.

11. La publicidad en materia de hipotecas persigue como objetivo:

— Que el acreedor obtenga la seguridad de que el constituyente de la garantía es el propietario del bien gravado.
— Que los interesados conozcan con exactitud o precisión la realidad y el rango de las garantías hipotecarias.
— La plena eficacia, respecto de terceros, de la garantía constituida.

12. La inscripción de la hipoteca confiere en plenitud al acreedor los derechos esenciales de persecución y de preferencia, además de determinar su rango.

13. La hipoteca convencional está sometida, entre otros, al principio de especialidad que actúa en la doble vertiente del crédito garantizado y del bien hipotecado.

14. Para evitar la exigencia de garantías desorbitadas respecto al importe de los préstamos, debe procurarse la valoración objetiva de los bienes, que conceda a los prestamistas la confianza necesaria e incremente, en consecuencia, la capacidad de crédito del deudor en beneficio de éste y de la sociedad.

El valor del bien hipotecado no podrá verse menoscabado por actos u omisiones imputables a su dueño.

15. De ningún modo debe contemplarse la hipoteca

sólo como una fuente de recaudación de impuestos al gravar su constitución y extinción y el cobro de intereses. Con ello, se ahoga el crédito legal y se promueve el encubierto y se limitan también, sin duda, los ingresos fiscales.

16. Para mantener el valor del crédito hipotecario es conveniente aplicar, con la adecuada ponderación, las cláusulas de estabilización que desde hace tiempo están admitidas. A estos efectos, se considera justo y adecuado que sobre el capital estabilizado se apliquen bajos tipos de interés, pues de otro modo se fomenta la contracción del crédito hipotecario y el desequilibrio de las prestaciones.

17. Desde el punto de vista del derecho hipotecario debe reconocerse la importancia de las cláusulas de estabilización, puesto que se acomodan perfectamente tanto a la naturaleza como a la finalidad de la hipoteca.

18. El principio de especialidad en materia de hipotecas persigue la seguridad acerca del volumen de los gravámenes, para que el tercero sepa a qué atenerse respecto de las cargas que pesen sobre el bien. Por lo que se recomienda la adopción de índices oficiales objetivos que permitan en cada momento la actualización de las cargas, y que estén rodeados de la suficiente publicidad y gocen de la necesaria difusión a fin de que puedan aplicarse cuando proceda.

Para el ejercicio de los procedimientos de ejecución hipotecaria, cuando la hipoteca esté acompañada de cláusulas estabilizadoras, será menester una previa operación de fijación del importe de la deuda conforme a los índices aplicados.

19. Por regla general, no se ha resaltado la importancia financiera y social que el derecho real de hipoteca tiene para movilizar su valor sin mengua de las garantías.

20. El importante valor que representan los créditos hipotecarios puede movilizarse en interés general, mediante la emisión de títulos con garantía hipotecaria. Para ello la afección registral de los créditos hipotecarios constituye la eficaz cobertura.

III

La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero

21. Es deseable la equiparación entre nacionales y extranjeros. Las restricciones legales a tal equiparación deben basarse exclusivamente en motivos de defensa, economía u orden público jurídico.

22. El Registro de la Propiedad es la institución adecuada para controlar el exacto cumplimiento de dichas restricciones en conformidad con las legislaciones nacionales.

23. La capacidad de los extranjeros se regulará conforme a su ley personal. Se acreditará por quienes ejerzan fe pública nacional, por las autoridades diplomáticas o consulares, por los órganos judiciales y administrativos competentes o por el organismo registral respectivo.

24. El Registrador, si conociese suficientemente la legislación extranjera de que se trate, podrá, bajo su responsabilidad, si lo consiente la legislación de cada país, prescindir de la necesidad de que se le acredite la aptitud y capacidad legal precisas para el acto o contrato, así como la observancia de las formas y solemnidades exigidas por las leyes extranjeras; asimismo, si conociese el idioma en que están redactados los documentos que hayan de acceder al Registro, podrá omitirse la traducción oficial de los mismos.

25. Los apátridas, los exiliados políticos y las demás personas en situaciones especiales, se ampararán en la legislación del país en que residan, para la adquisición y enajenación de sus bienes.

26. 1. Para la sucesión de extranjeros se propicia en esta materia la unificación del Derecho internacional privado, debiendo, en todo caso, acreditarse el contenido de la legislación aplicable en cada país.

2. Se aplicará el principio *locus regit actum* para determinar los requisitos documentales, salvo que se autoricen por funcionario diplomático o consular del país de todos los interesados.

3. Las resoluciones judiciales firmes, dictadas en país extranjero y homologadas conforme a la legislación nacio-

nal, tendrán la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

IV

La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones

27. Constituye principio universalmente aceptado del Derecho registral, que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario.

28. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral.

29. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación, es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud.

30. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber.

31. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.

INDICE ALFABETICO DE MATERIAS

Se ha estimado oportuno hacer remisión directa a los Congresos y Reglamentos que se incluyen en la publicación, pues así este Indice tiene una validez superior a la que tendría si se remitiese a páginas de la misma. La notación empleada nos envía al texto de las declaraciones, cartas, recomendaciones, resoluciones y reglamentos de la siguiente manera:

B. A. = I Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1972).
M. = II Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1974).
P. R. = III Congreso Internacional de Derecho Registral (Puerto Rico, 1977).
M. E. = IV Congreso Internacional de Derecho Registral (México, 1980).
R. = V Congreso Internacional de Derecho Registral (Roma, 1982).

Los Reglamentos del CINDER y de Congresos llevan una notación amplia. La C. significa la Comisión o tema; art. remite al correspondiente artículo, y la numeración romana o arábiga, según los casos, a la conclusión o punto pertinente.

Asesoramiento por el CINDER

Reglamento CINDER = Art. 2.º, *d)* y *e)*.

Autenticidad de los documentos

P. R. = C. 3.ª, 6.
(Ver: Principio de legalidad.)

Autonomía de la voluntad

B. A. = C. 3.ª, V.
M. = C. 2.ª, 5.º, V.

Buena fe

B. A. = Carta, 16.º y 17.º
(Ver: Principio de fe pública registral.)

Calificación

B. A. = Carta 9.
M. = C. 2.ª, 10.º
P. R. = C. 3.ª, 3.
M. E. = I, 3, 4.
R. = III, 24.—IV, 29.
(Ver: Principio de legalidad.)

Capital, intereses y costas

R. = C. 2.ª, 10.

Cargas

B. A. = C. 1.ª—Carta, 18.º

Carta de Buenos Aires

B. A. = C. 1.ª y 2.ª (Texto íntegro.)
M. = C. I. (Ratificación.)
P. R. = C. 1.ª, XII.
M. E. = Preámbulo.—III, 7.
R. = I, 8.

Carta de México

M. E. = (Declaración íntegra.)

Carta de Puerto Rico

P. R. = C. 1-3. (Texto íntegro.)

Carta de Roma

R. = (Texto íntegro compuesto de 31 apartados.)

Catastro

B. A. = C. 3.ª, XIII.
M. = C. 2.ª, 3.º y 4.º
M. E. = II, 1 al 10.

Centro de Estudios Hipotecarios de España

B. A. = C. 4.ª
Reglamento CINDER = art. 3.º, *a).*

Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER)

B. A. = C. 4.ª (Acta fundacional: Concepto, sede, fines).
M. = C. 1.ª, recomendación.

Reglamento: arts. 1 al 11:

— Asamblea General (art. 5.º).
— Concepto (art. 1.º).
— Congresos Internacionales (arts. 2, *g),* y 11).
— Fines (art. 2.º).
— Miembros (art. 3.º).
— Organos (art. 4).
— Presidencia Asamblea (art. 6.º).
— Secretaría general (arts. 1.º al 9.º).

Reglamento de Congresos Internacionales de Derecho Registral: artículos 1 al 14:

— Convocatoria (art. 1.º).
— Entidad organizadora (arts. 2.º y 3.º).
— Temario (art. 4.º).
— Participantes (art. 5.º).
— Autoridades (art. 6.º).
— Deliberaciones: carácter (art. 7.º).
— Voz y voto (art. 8.º).
— Mociones (art. 9.º).
— Comisiones (art. 10.º).
— Sesiones Plenarias (art. 11).
— Traducción (art. 12).
— Ponencias y relaciones (art. 13).
— Recursos (art. 14).

Certificación (como medio de acreditar la titularidad y cargas)

B. A. = Carta, 18.º, y C. 1.ª
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles.)

Certificación registral con reserva de prioridad

B. A. = C. 1.ª (Recomendación en su totalidad.)
M. = C. 3.ª (Recomendación en su totalidad.)

CINDER

(Ver: Centro Internacional de Derecho Registral.)

Cláusulas de estabilización

(Ver: Estabilización.)

Cobertura

(Ver: Afección registral de créditos.)

Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

M. = C. 1.ª, recomendación.
M. E. = Carta, preámbulo.

Complejos (agrarios, comerciales, industriales, residenciales y turísticos)

P. R. = C. 2.ª, II, 1.º
R. = I, 1 al 9.

Congresos Internacionales de Derecho Registral (Reglamento)

— Autoridades (6.º).
— Comisiones (10.º).
— Convocatoria (1.º).
— Deliberaciones: carácter (7.º).
— Entidad organizadora (2.º).
— Mociones: de orden, de preferencia y de reconsideración (9.º).
— Participantes (5.º).
— Ponencias y relaciones (13.º).
— Recursos financieros (14.º).
— Sesiones plenarias: despacho único y doble (11.º).
— Temario: un año de antelación (4.º).
— Traducción (12.º).
— Voz y voto (8.º).

Reglamento CINDER = art. 11.

Conjuntos inmobiliarios

P. R. = C. 2.ª, II, 1.º, 2.º y 4.º
R. = I, 1 al 9.

Crédito garantido

(Ver: Hipoteca y Capital.)

Derecho Privado (en relación con el Derecho Público)

B. A. = Carta, 1.º
P. R. = C. 3.ª, 3, y C. II, 1.

«Locus regit actum»

R. = III, 26.2.

Mecanización

B. A. = C. 3.ª (los 14 puntos de la Declaración: en I y III se subordina a los principios sustantivos).
M. = C. 2.ª, 5.º al 11.º
P. R. = C. 3.ª, 8.

Microfilmación

B. A. = C. 3.ª, X.
M. = C. 2.ª, 7.º

Modelos para contratar

B. A. = C. 3.ª, V (rechazo).
M. = C. 2.ª, 5.º, V.

Movilización de créditos hipotecarios

R. = II, 19 y 20.

Notario

P. R. = C. 3.ª, 2 y 7.
(Ver: Instrumentación de derechos inscribibles y Principio de legalidad.)

Organismos Internacionales (Asociación)

Reglamento CINDER = art. 2.º, *h)*.

Paz social

B. A. = C. 3.ª, XIV.
R. = I, 9.

Personal auxiliar del Registro

B. A. = C. 3.ª, XII.

Planificación económica

B. A. = C. 3.ª, XIV.
M. = C. 2.ª, 4.º

Planeamiento territorial

(Para el urbano, ver Urbanismo.)
Para el agrario:
B. A. = C. 3.ª, XIV.
M. = C. 2.ª, 4.
M. E. = III, 10.

Prehorizontalidad (Estado de)

P. R. = C. 2.ª, II (en su totalidad).

Principios hipotecarios o (registrales)

B. A. = Carta, preámbulo, 1.° y 2.°
M. = C. 1.ª, I.
P. R. = C. 3.ª, 8.
M. E. = I, 6.
R. = IV, 31.
(Ver: Principios concretos que siguen y Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles.)

Principio de determinación

(Ver: Principio de especialidad.)

Principio de especialidad

B. A. = Carta, 10.° C. 3.ª, VI y VII.
M. = C. 2.ª, 1.°, 2.° y 3.°
P. R. = C. 3.ª, 4.
M. E. = III, 5 y 7.—II, 2 y 6.
R. = I, 8.—II, 10, 13 y 18.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes, Registros Jurídicos de Bienes Muebles y Folio real.)

Principio de fe pública registral

(Ver: Principio de publicidad.)

Principio de inscripción

B. A. = Carta, 5.ª, 6.° y 8.°
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles.)

Principio de legalidad

B. A. = Carta, 7.° y 8.°
R. = I, 8.—IV, 29.
(Ver: Calificación Instrumentación derechos inscribibles; Registro Jurídico de Bienes, y Registro Jurídico de Bienes Muebles.)

Principio de legitimación

B. A. = Carta, 13.°, 14.° y 15.°
P. R. = C. 3, 4.
R. = IV, 27 y 31.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles.)

P. R. = C. 2.ª, I, 4.º—C. 3.ª, 7.
Reglamento CINDER = art. 2.º, *b)*.

Registradores (formación universitaria, retribución e inamovilidad).

B. A. = C. 3.ª, XI.
M. = C. 1.ª, art. 1.º
P. R. = C. 3.ª, 3 y 7.
M. E. = Carta, preámbulo.—I, 4 y 8.
R. = III, 24.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles.)

Registro de Bienes Muebles

(Ver: Registros Jurídicos de Bienes.)

Registro de Buques y Aeronaves

(Ver: Registros Jurídicos de Bienes.)

Registro de Derechos Incorporales

(Ver: Registros Jurídicos de Bienes.)

Registro de Empresas individuales

(Ver: Registros Jurídicos de Bienes.)

Registros Jurídicos de Bienes (Proyecto de Ley Uniforme)

M. = C. 1.ª (en su totalidad):

— Clases de Registros (arts. 2 al 7).
— Colegio y CINDER (art. 29).
— Concepto (art. 1.º).
— Folio real (art. 8).
— Hipoteca (art. 25).
— Indemnización (art. 28).
— Principios hipotecarios y títulos (arts. 8 al 24 y 26 al 27).
— Registrador (título jurídico universitario y especialización) (artículo 1.º).

M. E. = Carta, preámbulo.

Registros Jurídicos de Bienes Muebles (Principios básicos)

P. R. = C. 1.ª (en su totalidad):

— Aeronaves (IV).
— Automotores (IV).
— Buques (IV).
— Calificación (VI).
— Carta de Buenos Aires (XII).

— Concepto (I y II).
— Folio real (V).
— Identificación de los bienes (IV).
— Principios hipotecarios (VII al XII).
— Registradores (título universitario y especialización) (VI).
— Registro de titularidades o de garantías reales (III).

Registros de la Propiedad (o Públicos Inmobiliarios)

B. A. = Carta, 3.° y 4.°—C. 3.ª, XI.
M. = C. 1.ª, arts. 2 y 3. (Ver: Registros Jurídicos de Bienes.)
P. R. = C. 2.ª, I, 2.°, y II, 3.° y 4.°
M. E. = Carta, preámbulo.—I, 1 al 8—II, 1 al 10 (coordinación con el Catastro).
R. = I, 7 al 9.—II, 10.—III, 22.

Registros Públicos Inmobiliarios

B. A. = Carta, 3.° (concepto).—Carta, 4.°
M. = C. 2.ª, 4. (Inconveniencia registros especiales.)

Reserva de prioridad

(Ver: Certificación registral con reserva de prioridad y Principio de prioridad.)

Resoluciones judiciales extranjeras

R. = III, 26.3.

Revista del CINDER

Reglamento CINDER = art. 2.°, *c).*

Salvaguardia de los Tribunales

B. A. = Carta, 13.°
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes [art. 10] y Registros Jurídicos de Bienes Muebles [VIII].)

Seguridad jurídica

B. A. = Carta, 3.° y 6.°—C. 3.ª, VI.
P. R. = C. 3.ª, 7.
M. E. = Carta, preámbulo y I, 6 y 8.—II, 1.
R. = I, 8.

Seguro de títulos

P. R. = C. 3.ª, 7 (rechazo).

Sucesión de extranjeros

R. = III, 26.1.